COPIA

Prof. Avv. Andrea Pubusa

Avv. Paolo Pubusa

Ordinario di Diritto Amministrativo
Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Cagliari

Via G.B. Tuveri n. 84
09129 CAGLIARI
Tel. e Fax 070.485840 - 070.401457



20 OTT 2014
IL CANCELLIERE

COPIA

**ECC.MA CORTE D'APPELLO CIVILE DI CAGLIARI**

Reclamo ex art. 64, disp. att. c.c. per

**GEOM. DIEGO ARCA**, c.f. RCADGI42S12I374T, residente in Cagliari nella Via Favonio n. 77, elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Tuveri n. 84, presso lo Studio del Prof. Avv. Andrea Pubusa (c.f. PBSNDR45R20F991J) e dell'Avv. Paolo Pubusa (c.f. PBSPLA78H23B354E), che lo rapp.tano e difendono in virtù di procura speciale a margine del presente atto;

**RECLAMANTE**

contro

**GIOVANNI ENAS, PAOLA TACCI, OSCAR MELONI, TELMA MOSCA, PIETRO PIRAS, UGO ANGELINI, LUIGIA PILLONI, ALFREDO LODDO, GABRIELLA ANDREINI, LUCIO FAIS, ANTONIO SERRA, MARCO SECCI, GIULIANA PICCI, IGNAZIA CAU, RAIMONDO GESSA, GABRIELLA MELIS, SISTO FARCI, PIETRO COCCO, FRANCESCO BERTOLINO, FRANCESCO CUCCU, ENNIO MASCIA, FRANCO PILIA, BARBARA PILIA, MARIA ZAZZARO, MARCELLO DEIDDA, SALVATORE PALA, CARLO ARRU, RINALDO PILIA, GIOVANNA PORRU, ALDO PORRU, ANNA MARIA BISTRUSSO, DELFINA VACCA, ALESSANDRA CUGURULLO, MARGHERITA RUSSO, GIUSEPPE CINELLU, RITA ERIU, ARMANDO MINORE, GIOVANNA SCHINTU, ITALO ARGIOLAS, ROSANNA SPANU, CARLO SPANO, MARCELLINA MANCA, LAURA TARTARA, INES RUBIU, JURI IURATO, ANNA FRAU, FRANCESCO GIUBILEO, RALPH GREEN, MARIA LETIZIA COLUMBANU, ROSA MARINELLA, RINALDO DEPLANO, IGNAZIO RISALVATO, ANGELO PAGANI,**

**ATTO DI DELEGA**

Delego a sottoscrivere presente atto, rappresentarmi e difendermi, congiuntamente disgiuntamente, nella presente procedura, in ogni suo stato e grado, anche in esecuzione, con ogni potere e facoltà di legge signori

**Prof. Avv. Andrea Pubusa**
**Avv. Paolo Pubusa**

presso il cui Studio in Cagliari, via Tuveri, n. 84, eleggo domicilio.
*Si autorizza il trattamento dei dati personali comuni e/o sensibili, nei limiti e nelle forme di cui al D.Lgs.vo 196/2003*

Cagliari, 17-10-2014

*E' autentica*

**Matteo Cicalese, Sandra Melis, Siro Scamutzi, Pierpaolo Pambira, Ilaria Iurato, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Gabriella Murroni, Anna Rosa Piroddi, Dario Bucarelli, Valentino Villa, Angelo Renato Bizzo, Franca Macis, Efisio Pintus, Antonio Usai e Paolo Cardia,** rappresentati e difesi nel giudizio di primo grado dagli Avv.ti Carlo Tack e Alessandro Dedoni;

**Reclamati**

**avverso**

il Decreto del 6.10.2014 pronunciato nella causa civile iscritta al n. R.G. 2039/2013 V.G. - comunicato ai difensori del reclamante il successivo 9.10.2014 - con il quale è stata disposta la revoca del Geom. Diego Arca dalla carica di Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle, con contestuale condanna al pagamento delle spese processuali.



* * * * * * * *

**Fatto**

**I**

**Premessa**

Fra i ricorrenti, il Comune di Maracalagonis e il Condominio di Torre delle stelle è aperto da anni un <u>complesso contenzioso</u> che ha ad oggetto la titolarità delle opere di urbanizzazione, la gestione e la manutenzione di esse. E' un contenzioso che investe tutti i grandi condomini simili a quello di Torre delle Stelle (si consideri, a titolo di esempio quello tra la Cooperativa Poggio dei Pini ed il Comune di Capoterra) e vede variamente schierati i

protagonisti. A Capoterra il Comune, pur non negando la titolarità delle opere, pretende che la gestione e la manutenzione di esse rimanga al Condominio.

Anche a Maracalagonis per decenni questo è stato pacificamente il regime delle infrastrutture primarie. La ragione di tale accordo è chiara: i piccoli comuni tendono a sgravarsi di oneri eccessivi in favore di persone generalmente non residenti, mentre il Condominio gestisce servizi primari come quello idrico, che specie nel periodo estivo o è accompagnato da interventi di manutenzione e riparazione immediati oppure vede compromessa la vacanza per gli ospiti o i proprietari.

Solo recentemente il Comune, spalleggiato dai ricorrenti, ha mutato orientamento e ha preteso la gestione e la manutenzione delle opere, escluso, per la sua delicatezza, l'impianto idrico gestito sempre dal Condominio. In esso l'intervento del Comune, con provvedimenti impropri, è volto a far riallacciare l'acqua a condomini morosi o addirittura ad allacciare alla rete condominiale persone estranee al Condominio e, dunque, per regolamento condominiale non allacciabili. Il contenzioso poi è reso complesso dal fatto che la prima convenzione di urbanizzazione risale al 1970, ma è stata annullata nel 1976 in sede di controllo, mentre la nuova Convenzione, ancora in vigore, è del gennaio 1977. Essa ricomprende tutte le opere realizzate dal Condominio a tale data, mentre sono esclusi i beni trasferiti ai privati fra il 1970 e il 1977.

L'impianto idrico non è poi contemplato nella Convenzione, al pari di strade sorte fuori dell'area del Condominio e dopo la Convenzione.

In presenza di questa complessità, frutto della stratificazione di atti pubblici e privati, risalenti agli ultimi 50 anni, il Condominio, su iniziativa del Geom. Arca – su mandato del Comitato Direttivo e dell'Assemblea - e di questo Studio, ha proposto al Comune la stipula di una nuova convenzione risolutiva del contenzioso (si veda la lettera 30.11.2010 del Prof. Avv. A. Pubusa al Sindaco di Maracalagonis, in calce al presente atto). Sul punto si vedano, in particolare, i verbali delle riunioni del Comitato Direttivo nn. 4 del 12.3.2010, 14 del 20.8.2011 e 15 del 12.10.2011 (All. 45 del fascicolo di primo grado), nei quali si dà atto degli incontri con il Comune di Maracalagonis finalizzati al raggiungimento del predetto obiettivo. L'Amministrazione Comunale è tuttavia rimasta sorda a questa soluzione negoziale, preferendo ricorrere ad atti autoritativi, talora annullati dal Giudice amministrativo.



Sulla materia è rilevante sottolineare che è intervenuta questa Ecc.ma **Corte d'Appello, 2^ Sez. Civ., con sentenza n. 132/2011 del 17.3.2011** (All. 30 del fascicolo di primo grado), nella quale, a seguito di CTU, si prende posizione sul punto, affermando, in linea con la prospettazione del Condominio, "*che alla data della convenzione del 1970 e del contratto del 10.1.1977 la Immobiliare Torre delle Stelle non era proprietaria della aree con il predetto contratto cedute; aree che, dunque,*

*non fanno tuttora oarte della comunione, con obbligo dei condomini di provvedere, pro quota, al pagamento delle spese di manutenzione e gestione*" (pag. 9).

Lo stesso Giudice Relatore di primo grado, Dott. Piana, nell'**ordinanza del 22.3.2011 nella causa iscritta al R.G. n. 9315/2010** (causa Condominio Torre delle Stelle c. Verant Immobiliare, all. 32 del fascicolo di primo grado) prende posizione sulla questione e in particolare sulla delibera n. 146 della G.M. di Maracalagonis. Egli così scrive: «*la complessa vicenda (esposta nel ric. al Tar Sardegna presentato dal Condominio il 18.1.2011, prodotto dall'attrice) pone molti e fondati dubbi in ordine all'acquisizione della proprietà dell'impianto [scilicet: idrico] da parte dell'ente pubblico*». Al punto 18 dell'ordinanza (pag. 6) il Dott. Piana è ancora più *tranchant*: «*Non sembra, peraltro, possa ravvisarsi la cessazione della materia del contendere in seguito alla citata delibera n. 146 della Giunta Municipale di Maracalagonis in data 8.12.2010, perché palesemente affetta da carenza assoluta di potere, e quindi da disapplicare, atteso che il trasferimento della proprietà in capo al Comune delle opere infrastrutturali previste nelle convenzioni i lottizzazione non può essere eseguito d'autorità, necessitando di apposita convenzione*». E così respinge il ricorso di un condomino moroso avverso lo slaccio dell'acqua effettuato dal Condominio (punto 19).

La posizione della Corte d'Appello, espressa nella sent. n.

131/2011 e quella del Dott. Piana, poi, come si dirà del tutto contraddetta nel Decreto ora reclamato, sono in sintonia con quanto statuito dal Consiglio di Stato nella recentissima sentenza n. 4981/2014 (Comune Capoterra c. Monni e più condomini della Cooperativa Poggio dei Pini), in una causa, per molti versi simile a quella che vede opposto il Condominio al Comune di Maracalagonis (ricorso n. 9046/2013 pendente nanti il Consiglio di Stato), ancorché a parti invertite. Il Comune di Capoterra (analogamente al Condominio Torre delle Stelle) ha impugnato la sentenza del Tar Sardegna che gli impone la presa in carico delle infrastrutture, ritenendo che l'art. 28 della L. 1150/1942 (Legge urbanistica) non implichi un obbligo di gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione in capo al Comune, essendo gli obblighi piuttosto il risultato di una soluzione negoziale. La posizione del Condominio Torre delle Stelle, già autorevolmente confortata dalla sent. n. 132/2011 di questa Ecc.ma Corte, trova ulteriore conferma nella giurisprudenza testé menzionata del Consiglio di Stato. In particolare, il Consiglio di Stato, nell'accogliere il ricorso del Comune di Capoterra, lascia gli oneri di manutenzione e gestione alla Cooperativa Poggio dei Pini con la motivazione che nella parte in diritto si riporterà interamente (v. *infra*).



Questa premessa si è resa necessaria non solo per tratteggiare il contesto in cui questa controversia s'inquadra, ma anche per dire che il decreto impugnato prende posizione in modo acritico in

favore di una parte, le cui prospettazioni sono quantomeno discutibili, perché smentite da più Giudici. Per di più il contenzioso Condominio/Comune di Maracalagonis è in fase di risoluzione poiché l'appello proposto dal Condominio è stato preso a decisione il 17.6.2014 e, dunque si è prossimi al deposito della sentenza. In terzo luogo, perché il primo Giudice non ha tenuto conto della complessità di gestione di un condominio con circa 1200 condomini (alcuni residenti anche oltreoceano). L'assemblea generale non può essere convocata più di una volta all'anno e dunque la partecipazione dei soci dev'essere favorita con l'istituzione di altri organi, come il Comitato Direttivo composto dai Rappresentanti di zona, che costituiscono uno strumento utile disciplinato dal regolamento condominiale.

In questo contesto estremamente complesso, il primo Giudice ha dato credito acriticamente alle prospettazioni dei ricorrenti, senza tener conto che si tratta di un gruppo di persone che disconosce il Condominio, non partecipa alle assemblee e alla riunioni, non paga generalmente le quote e assume a pretesto le manchevolezze partecipative al solo fine di paralizzare il Condominio e favorirne la scomparsa.

Detto questo, per una migliore comprensione della vicenda sui singoli punti si dirà più avanti, dopo una breve esposizione dello svolgimento del processo di primo grado.

* * * * *

## II

### Svolgimento del giudizio di primo grado

**1)** Con ricorso depositato in data 29.3.2013 e notificato in data 8.5.2013 unitamente al decreto del 4/10.4.2013 del Tribunale di Cagliari, i sigg.ri Giovanni Enas e più hanno chiesto la revoca dell'Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle, Geom. Diego Arca, ai sensi degli artt. 1129, comma III e 1131 c.c. e 64 disp. att. c.c.

**2)** Con comparsa del 13.6.2013 si è costituito in giudizio il Geom. Diego Arca, contestando il contenuto del ricorso e chiedendone il rigetto.

**3)** Le parti hanno istruito il procedimento mediante deposito di documenti e sono stati autorizzati al deposito di memorie difensive.



**4)** All'esito del giudizio il Collegio ha adottato il Decreto odiernamente reclamato con il quale, in accoglimento del ricorso, ha dichiarato la revoca del Geom. Diego Arca dalla carica di Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle, condannandolo altresì alla rifusione delle spese processuali in favore dei ricorrenti quantificate in € 4.000,00 complessivi.

* * * * *

Con il presente atto, a ministero dei sottoscritti difensori, il Geom. Diego Arca propone reclamo avverso il Decreto del 6.10.2014 pronunciato nella causa civile iscritta al n. R.G. 2039/2013 V.G., per i seguenti motivi di

**DIRITTO**

Si richiamano preliminarmente le eccezioni sollevate nel primo grado di giudizio dalla difesa del Geom. Arca. In particolare la **carenza di legittimazione ad agire dei ricorrenti** qualora si accerti, come gli stessi sostengono, che essi non rivestono la qualità di condomini. Qualora tale assunto, che in ogni caso si contesta, fosse provato, essi non sarebbero titolari di alcuna legittimazione a promuovere l'azione di revoca dell'Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle.

Si ribadisce, in secondo luogo, il **difetto di legittimazione ad agire di Fais Lucio**, in quanto lo stesso non è titolare di alcuna proprietà nella Località Torre delle Stelle e dunque non riveste la qualità di condomino.

**SUL PUNTO 7 DEL DECRETO IMPUGNATO.**

Entrando nel merito della decisione del Collegio odiernamente impugnata, si contesta in primo luogo il contenuto del punto 7. In esso è formulata una censura al sistema di rappresentanza previsto dal Condominio di Torre delle Stelle, in particolare con riferimento al Comitato Direttivo del quale, in un inciso, si mette in dubbio la legittimità.

Occorre in primo luogo rappresentare a questa Ecc.ma Corte d'Appello che il predetto **Condominio è composto da circa 1.200 proprietari di abitazioni e immobili vari** che concorrono, con i loro millesimi, alla regolare costituzione dell'Assemblea, al pagamento delle quote e, in genere, a tutti gli

adempimenti previsti in materia condominiale.

Ebbene, un numero di condomini così elevato non consente la convocazione dell'Assemblea se non una volta all'anno. Ciò non solo per **le spese necessarie per la convocazione** di un così alto numero di persone (**circa € 14.000,00**), ma anche e sopratutto in considerazione del fatto che un gran numero di condomini vivono nella penisola o addirittura all'estero, perfino oltreoceano.

Per tale motivo le Assemblee condominiali tenutesi nei giorni 25.3.2006 e 13.1.2007 hanno approvato con le maggioranze richieste il **nuovo regolamento**, tutt'ora in vigore, con il quale sono state istituite le figure dei Rappresentanti di Zona, i quali compongono il Comitato Direttivo. Si precisa che né i verbali delle predette assemblee né il regolamento che ne è scaturito sono stati contestati o impugnati. **Le statuizioni che ne sono derivate sono pertanto assolutamente valide e legittime**.




Né, in senso contrario, si pronuncia il Collegio nell'adozione del provvedimento odiernamente reclamato. Come accennato, infatti, viene solo prospettata apoditticamente una ipotetica illegittimità del Comitato Direttivo, senza però statuire alcunché sulla sua eventuale revoca.

E' a questo punto necessario precisare in cosa consiste il Comitato Direttivo e chi sono i Rappresentanti di Zona. Si tratta di un organo e di soggetti la cui istituzione è volta a favorire la partecipazione in un condominio che per numero di membri è

pari o maggiore di molti Comuni della Sardegna. L'art. 9 del nuovo regolamento di cui sopra ha stabilito la divisione del Condominio in dieci zone, in ciascuna delle quali sono eletti un rappresentante ed un supplente che durano in carica per un triennio. Essi compongono il Comitato Direttivo.

I Rappresentanti di Zona, quindi, fungono da collante con i proprietari e da loro rappresentanti in assemblea. Tale meccanismo è temperato dalla previsione in forza della quale «*ciascun condomino può in ogni momento negare al rappresentante della zona cui appartiene o al relativo supplente o ad entrambi, mediante dichiarazione inviata con lettera raccomandata, il potere di rappresentarlo in Assemblea per tutto il triennio in cui il detto rappresentante rimane in carica*».

Il sistema previsto per fare fronte al grandissimo numero di condomini, prevede quindi un **opportuno contrappeso** nei confronti di chi non sia in accordo con il rappresentante della propria zona o, in ogni caso, con chi intenda prendere parte personalmente o a mezzo delega alle assemblee condominiali.

Fatta questa debita premessa, mette conto sottolineare che il Regolamento Condominiale, lungi dal porsi in contrasto con le norme codicistiche, stabilisce all'art. 7 che **le delibere sono valide quando, oltre alla votazione dei Rappresentanti di zona, conseguono il parere favorevole della maggioranza dei condomini presenti direttamente o per delega specifica scritta**.

Quanto all'Amministratore Diego Arca, occorre precisare che egli è stato nominato per la prima volta il 25.1.2003 ed ha finora ottenuto il rinnovo anno per anno **<u>con il voto unanime dei rappresentanti di zona e con il voto favorevole dei presenti in Assemblea</u>**. Per comodità si richiamano i risultati dei rinnovi:

Assemblea del 24.1.2004: votanti 139; contrario Carta Franco.

Assemblea del 15.1.2005: votanti 139; contrari Macis Franca, Piras Rosalba, Bonomo Benito e Risalvato Ignazio; astenuto Carta Franco.

Assemblea del 21.1.2006: votanti 565; contrari Agus Giorgio, Cabras Alessandro e Marcis Virgilio.

Assemblea del 13.1.2007: votanti 567 tutti favorevoli.

Assemblea del 19.1.2008: votanti 246 tutti favorevoli.

Assemblea del 17.1.2009: votanti 224 tutti favorevoli.



Assemblea del 16.1.2010: votanti 206, astenuti Cappai Mariangela, Deriu M.T., Puddu Roberto.

Assemblea del 22.1.2001: votanti 226 tutti favorevoli.

Assemblea del 14.1.2012: votanti 197, contrari Minore Armando e Pilia Olla Luisa, astenuti Gessa Raimondo, Cinellu Giuseppe e Soru Luigi.

Assemblea del 12.1.2013: votanti 158, astenuti Gessa Raimondo, Gorini Gesualdo e Grugnetti Lucia.

Non è irrilevante infine evidenziare che **<u>i sottoscrittori del ricorso per la revoca dell'Amministratore non hanno, tranne qualche rara eccezione, mai partecipato alle</u>**

**assemblee condominiali, e, salvi limitatissimi casi, non hanno mai impugnato le relative delibere, condividendo quindi implicitamente l'operato dell'Assemblea e dell'Amministratore**.

Si evidenzia, infine, che quasi tutti i ricorrenti sono morosi nei confronti del Condominio, ad eccezione di Argiolas Italo, Spanu Rosanna, Cinellu Giuseppe, Eriu Rita, Minore Armando, Schintu Giovanna, Pilloni Luigia, Pintus Efisio, Spano Carlo, Manca Marcellina e Tartara Laura.

Quanto detto comprova che i ricorrenti non partecipano alla vita del Condominio e che i loro rilievi sul punto sono del tutto pretestuosi, giacché il loro vero intento è quello di far cessare dalla carica colui che, secondo il regolamento e le norme codicistiche, opera anche per il rispetto delle regole, comprese quelle sul pagamento delle quote cui sono tenuti e che, evidentemente, non intendono corrispondere regolarmente.

**SUL PUNTO 8 DEL DECRETO IMPUGNATO.**

Al punto 8 il Decreto impugnato stabilisce che le numerose iniziative assunte dal geom. Arca per contrastare gli effetti dell'ordinanza cautelare del Tar Sardegna n. 402/2009 costituiscano grave irregolarità.

Si tratta di un'affermazione tanto perentoria quanto sorprendente. Infatti, lo stesso Giudicante (perfino nella stessa persona fisica del Giudice relatore) nell'ordinanza del 22.3.2011 della causa iscritta al R.G. n. 9315/2010 (causa Condominio

Torre delle Stelle c. Verant Immobiliare, all. 32 del fascicolo di primo grado) così scrive nel punto 19: «*la complessa vicenda (esposta nel ric. al Tar Sardegna presentato dal Condominio il 18.1.2011, prodotto dall'attrice) pone molti e fondati dubbi in ordine all'acquisizione della proprietà dell'impianto [scilicet: idrico] da parte dell'ente pubblico*» (ossia del Comune di Maracalagonis).

Ma al punto 18 dell'ordinanza (pag. 6) il Giudice è ancora più *tranchant*: «*non sembra, peraltro, possa ravvisarsi la cessazione della materia del contendere in seguito alla citata delibera n. 146 della Giunta Municipale di Maracalagonis in data 8.12.2010, <u>perché palesemente affetta da carenza assoluta di potere</u>, e quindi da disapplicare, atteso che il trasferimento della proprietà in capo al Comune delle opere infrastrutturali previste nelle convenzioni i lottizzazione non può essere eseguito d'autorità, necessitando di apposita convenzione*». E così respinge il ricorso di un condomino moroso avverso lo slaccio dell'acqua effettuato dal Condominio.



Ciò che però in questa sede mette conto far constare all'Ecc.ma Corte è che la delibera n. 146/2010 è stata adottata dalla G.M. di Maracalagonis sull'assunto di dare esecuzione alla ordinanza n. 402/2009 del Tar Sardegna. Bene, nel decreto ora reclamato il Giudice qualifica come "grave irregolarità" in capo al Geom. Arca l'aver impugnato davanti al Tar un provvedimento, la delibera G.M. n. 146/2010, **<u>ch'egli stesso ha disapplicato</u>**

**<u>nell'ordinanza citata in quanto adottata in carenza assoluta di attribuzione</u>**!

In realtà, il Condominio ha impugnato tale delibera, ritenendo che la Convenzione del 1977 non comprenda una serie di beni, primo fra tutti l'impianto idrico nonché molte strade e altre infrastrutture realizzate dopo il 1977, e dunque nel chiedere l'annullamento ha prospettato al Sindaco di Maracalagonis la necessità di addivenire ad una nuova convenzione che, nel ricomprendere tutte le opere, stabilisca con esattezza la titolarità di ciascuna e gli obblighi di gestione e manutenzione dell'Amministrazione comunale e del Condominio (si veda lettera del Prof. Avv. A. Pubusa al Sindaco del 30.11.2010 in calce al presente reclamo, nonché i verbali delle riunioni del Comitato Direttivo nn. 4 del 12.3.2010, 14 del 20.8.2011 e 15 del 12.10.2011, all. 45 del fascicolo di primo grado). Insomma, una soluzione negoziale volta a mettere ordine nell'intricata materia, risultato di stratificazioni di atti di vario genere, pubblici e privati, prodotti nel corso di quasi mezzo secolo. Un'amministrazione comunale oculata avrebbe accolto l'invito all'accordo, **<u>invito, peraltro, tuttora in essere e qui ribadito</u>**.

Tuttavia, è ancora più sorprendente che il primo Giudice abbia tratto conclusioni così drastiche nei riguardi del geom. Arca a fronte di una controversia molto complessa non definita dalle sentenze del primo grado del Tar (n. 889/2011 - parziale - e n. 602/2013 - definitiva), posto che le due sentenze sono state

ritualmente impugnate davanti al Consiglio di Stato con ric. n. 9046/2013, preso a decisione dalla IV Sez. nell'udienza pubblica del 17.6.2014. Il deposito della sentenza è dunque questione di giorni o di ore.

Il primo Giudice, ritenendosi dotato di poteri divinatori, anticipa l'esito negativo del ricorso, anzi sostituisce il suo al giudizio del Consiglio di Stato, dopo aver, peraltro, sentenziato non molto tempo fa, sempre con la stessa sicurezza, che l'atto impugnato dal Condominio era addirittura adottato in carenza assoluta di potere da parte della G.M.

Inoltre, il Tribunale si diffonde in una lunga spiegazione sui vantaggi per i condomini della gestione e manutenzione ad opera del Comune, senza tener conto del fatto che l'assemblea dei Condomini la pensa diversamente. I ricorrenti sono una settantina, i restanti condomini che hanno eletto e confermato il geom. Arca sono più di mille, e ritengono che la gestione condominiale, coi suoi dipendenti e col suo amministratore, sia più efficiente di quella comunale.




In particolare, hanno questo convincimento in riferimento all'impianto idrico, che, se preso in carico nella gestione dal Comune, passerebbe nientemeno che ad Abbanoa! Quale prontezza d'interventi sulla rete ci si possa aspettare da questo ente, un giorno sì ed uno no sulla stampa isolana per le sue disfunzioni e il suo stato comatoso è davvero arduo capire. Quale tranquilla vacanza possa trascorrere il malcapitato con problemi

di condotta idrica se deve attendere l'intervento di Abbanoa!

Ma il primo Giudice si è lasciato andare, con sicumera, ad affermazioni giuridiche, che sono sconfessate dallo stesso Consiglio di Stato nella recentissima sentenza n. 4981/2014 (comune Capoterra c. Monni e più condomini della Cooperativa Poggio dei Pini), in una causa, per molti versi simile a quella che vede opposto il Condominio di Torre delle Stelle al Comune di Maracalagonis, ancorché a parti invertite. Il Comune di Capoterra ha impugnato la sentenza del Tar Sardegna che gli impone la presa in carico delle infrastrutture, ritenendo che l'art. 28 della L. 1150/1942 (Legge urbanistica) non implichi un obbligo di gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione in capo al Comune, essendo gli obblighi piuttosto il risultato di una soluzione negoziale. Come si vede, la posizione del Condominio Torre delle Stelle.

In particolare, il Consiglio di Stato, nell'accogliere il ricorso del Comune di Capoterra, lascia gli oneri di manutenzione e gestione alla Cooperativa Poggio dei Pini con la seguente motivazione: «*...3.4) Il giudice amministrativo sardo, richiamando propria precedente sentenza, ha ritenuto e dichiarato "l'obbligo del Comune di Capoterra di prendere in carico e manutenere le opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, presenti all'interno della lottizzazione Poggio dei Pini" con condanna "ad assumere le iniziative a questo fine necessarie", senza peraltro far luogo alla declaratoria espressa di nullità delle clausole della*

*convenzione urbanistica e di quelle successive integrative o aggiuntive, ancorché abbia escluso la genericità del ricorso sul rilievo, tra l'altro, che "... il ricorso, pur non indicando espressamente le parti della convenzione contestate, è chiarissimo nell'invocare la nullità (o comunque l'illegittimità) di tutte le clausole ostative alla presa in carico, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione e dei relativi oneri di manutenzione" e benché, poco prima, nel respingere l'altra eccezione di difetto di legittimazione attiva, in quanto non parti del rapporto convenzionale, avesse osservato che "... i ricorrenti chiedono in questa sede (non già l'attuazione bensì) la disapplicazione in parte qua delle medesime convenzioni".*

*In effetti, il T.A.R., con richiamo a proprio precedente, si è soffermato in modo diretto sugli obblighi legali posti dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, osservando che "...l'obbligo per il Comune di prendere in carico le opere di urbanizzazione discende direttamente da una disciplina di legge assolutamente inderogabile" che "...rende l'acquisizione delle opere e delle relative aree obbligatoria per il Comune, in quanto passaggio necessario alla concreta attuazione dell'assetto del territorio voluto dal legislatore, nonché delle norme vigenti in materia di gestione dei servizi pubblici, la cui titolarità è per legge affidata all'autorità amministrativa (cfr, ad es., la legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 e il d.lgs. 2 febbraio 2001, n. 31, per quanto*





*riguarda il servizio idrico, nonché il d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 per la viabilità stradale)".*

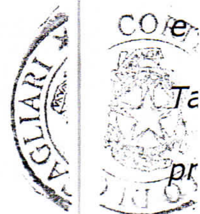
*In sostanza "...dopo la destinazione di un'area ad opere di urbanizzazione nell'ambito di un piano di lottizzazione (che imprime tale destinazione pubblicistica e sulla base del quale viene poi stipulata la relativa convenzione), qualunque clausola convenzionale di tenore opposto è da ritenersi nulla per contrasto con norma imperativa (l'art. 28 della legge urbanistica) e non può di fatto incidere sui relativi assetti urbanistici e dominicali", a pena di vanificare altrimenti "...la tenuta dell'intero sistema urbanistico volto alla tutela di interessi pubblici di rango superiore, che risulterebbero gravemente frustrati dall'alienazione delle opere di urbanizzazione a soggetti privati...", e tenuto conto che "...le opere di urbanizzazione vanno ricondotte al regime giuridico del patrimonio indisponibile e come tali godono del "regime di protezione" delineato dall'art. 828, comma 2, del codice civile".*

*A "convalida" del ragionamento svolto, si è poi richiamata l'ultima delle convenzioni integrative e in specie l'art. 12 -che come visto impegnava le parti a stipulare ulteriore convenzione per "...il riordino delle precedenti pattuizioni tra le parti e definisca l'assunzione anche graduale in carico al Comune delle opere e infrastrutture riconosciute a livello di interesse comunale"- , rilevando come "...le parti dell'odierno giudizio paiono aver mutato nel tempo l'assetto iniziale dei loro rapporti*

*convenzionali..." e osservando come tale previsione convenzionale "... denota un (seppur implicito) riconoscimento, da parte del Comune, della necessità di adeguare la situazione di fatto al modello prefigurato dalla normativa vigente".*

*3.5) In effetti il limite della prospettiva ermeneutica del giudice amministrativo sardo è quello di ricollegare al rilevato contrasto tra la "riserva in proprietà" alla società cooperativa delle opere di urbanizzazione primaria (nei limiti innanzi considerati, e quindi con riferimento alla "rete stradale interna, alla rete elettrica e alla rete idrica) e l''obbligo di cessione gratuita di cui all'art. 28, la conclusione che sia egualmente invalida l'altra, e sia pur collegata, clausola convenzionale, relativa all'assunzione delle spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria.*

*L'esame della convenzione, e delle sue premesse, nonché del preambolo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 931 di raccolta del 3 settembre 1969, di approvazione dello schema di convenzione e autorizzazione alla lottizzazione, rende ragione che il fulcro della clausola è costituito non già dalla "riserva in proprietà", sebbene precipuamente dall'accollo da parte della società cooperativa degli oneri finanziari relativi alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle opere di urbanizzazione primaria, rispetto al quale la "riserva in proprietà" ha ruolo affatto strumentale.*



*In altri termini, se in generale la cessione gratuita delle aree occorrenti alle opere di urbanizzazione primaria, anche previa*

loro diretta realizzazione a cura del lottizzante, realizza di norma la titolarità in capo all'Amministrazione comunale del complesso di diritti e obblighi conseguenti al regime proprietario pubblico, non per ciò stesso può ritenersi precluso un diverso assetto negoziale che, in una prospettiva di contemperamento degli interessi delle parti del rapporto convenzionale, determini una sostanziale dissociazione tra proprietà pubblica delle opere e oneri connessi alla loro manutenzione.

D'altro canto, lo sviluppo della disciplina urbanistica segnala il superamento di un modello di tipo autoritativo, coerente peraltro all'epoca di emanazione della legge urbanistica fondamentale; e la stessa emersione delle convenzioni urbanistiche, legificate a partire dalla legge n. 765/1967, segna uno snodo fondamentale nella prospettiva di un modello di urbanistica "consensualizzata" e sempre più "partecipata".

Tale fenomeno va iscritto, più in generale, nell'affermazione del principio di sussidiarietà orizzontale che ha valenza biunivoca, nel senso che esso non costituisce solo un limite del pubblico potere a garanzia dell'individuo e delle formazioni sociali, bensì, e in chiave positiva, un modello di integrazione tra azioni pubbliche e azioni dei privati, in una chiave di valorizzazione della seconda a sostegno della prima, e quindi a beneficio dell'intera collettività.

Sotto tale aspetto, peraltro, il principio di sussidiarietà si ricollega, con ogni evidenza, al principio personalistico, che valorizza non solo il piano dei diritti individuali e collettivi, bensì,

*proprio nella prospettiva della esplicazione piena di quelli, di cui è garanzia un ordinamento democratico a orientamento sociale, l'adempimento dei doveri di solidarietà ex art. 2 Cost.*

*Ne consegue che l'interpretazione accreditata dal giudice amministrativo sardo non può essere condivisa da questo Collegio, posto che il T.A.R. ha derivato meccanicisticamente dalla previsione della cessione gratuita delle aree e delle opere urbanizzative un assoluto e cogente obbligo di assunzione dei relativi oneri finanziari, negando ogni spazio ad una diversa regolamentazione negoziale quanto all'accollo al lottizzante, in funzione dei benefici conseguiti dall'operazione di trasformazione urbanistica, di quegli oneri, con assunzione di obblighi che pertengono pur sempre alla sua sfera giuridico patrimoniale, e alla disposizione della medesima, per libera manifestazione di volontà e secondo una valutazione di convenienza alla quale non può sostituirsi l'apprezzamento del giudice.*




*D'altra parte, gli acquirenti degli immobili lottizzati, qualora ad essi non sia stato rappresentato in modo compiuto il quadro degli obblighi nascenti dalla convenzione di lottizzazione e da quelle aggiuntive successive, hanno titolo e modo di tutelare le loro ragioni nei confronti della società dante causa nell'ambito dello specifico rapporto contrattuale, non potendo invece pretendere di elidere clausole convenzionali cui sono estranei e che, per quanto osservato, non possono considerarsi invalide né sub specie di nullità né di (non prospettata) annullabilità, e tanto meno*

*potendo pretenderne una del tutto inedita "disapplicazione".*

*4.) In conclusione, l'appello in epigrafe è fondato, onde, in riforma della sentenza gravata, deve rigettarsi il ricorso proposto in primo grado.*

*5.) La novità e peculiarità delle questioni esaminate giustifica la compensazione tra le parti delle spese e onorari del giudizio».*

Fin qui la decisione del Consiglio di Stato: esattamente il contrario di quanto, integralisticamanete, si afferma nel decreto reclamato. In particolare, si sottolinea che «*se in generale la cessione gratuita delle aree occorrenti alle opere di urbanizzazione primaria, anche previa loro diretta realizzazione a cura del lottizzante, realizza di norma la titolarità in capo all'Amministrazione comunale del complesso di diritti e obblighi conseguenti al regime proprietario pubblico, **non per ciò stesso può ritenersi precluso un diverso assetto negoziale che, in una prospettiva di contemperamento degli interessi delle parti del rapporto convenzionale, determini una sostanziale dissociazione tra proprietà pubblica delle opere e oneri connessi alla loro manutenzione**"*». Pertanto, **il fatto che il geom. Arca, su incarico del Condominio, si sia posto in questa prospettiva, impugnando prima la delibera della G.M. n. 146 di Maracalagonis e poi la sentenza di rigetto del Tar Sardegna, non solo non comporta una grave irregolarità, ma s'inscrive nelle iniziative di tutela del patrimonio e degli interessi del Condominio in sintonia**

**con le più accreditate interpretazioni della giurisprudenza amministrativa**.

Non è ancora dato sapere se tale orientamento verrà ribadito nel procedimento di appello promosso dal Condominio Torre delle Stelle, ma una cosa è certa, **il Geom. Arca nell'assumere le iniziative giudiziarie stigmatizzate dal primo Giudice ha svolto soltanto il suo dovere**. Del resto si è rivolto al Giudice, secondo quanto garantisce per fortuna la nostra Carta costituzionale!

A ben vedere, questa è la **"causa madre"** che, qualunque sia l'esito, risolve tutti i contenziosi che hanno appunto alla base la questione della titolarità di alcune opere di urbanizzazione e, in ogni caso, la gestione e gli oneri di manutenzione. E – si ripete – nel caso di accoglimento dell'appello, l'azione del Geom. Arca sarà encomiabile e di grande utilità al Condominio. Spianerà la via ad una soluzione convenzionale sempre auspicata e sempre rifiutata dal Comune di Maracalagonis, l'unica possibile e ragionevole in una situazione così intricata.



Ma – a ben vedere – anche nell'ipotesi contraria di rigetto, non potrà imputarsi all'amministratore del Condominio una grave inadempienza ai propri doveri, essendo esattamente vero il contrario, posto che lo stesso Consiglio di Stato, nello statuire sulle spese nel ricorso Capoterra/Poggio dei Pini ha ribaltato un diverso orientamento del Tar sardo e ha rilevato «*la novità e peculiarità delle questioni esaminate*"», ancora una volta

esattamente il contrario di quanto assunto dal primo giudice in questa procedura. E del resto, il fatto che la stessa problematica e lo stesso contenzioso si sia posto a Poggio dei Pini e in altri consimili relativi a grandi condomini, mostra che il ricorso al giudice sulla materia è pienamente giustificato.

Ciò che invece non è giustificato è che il primo Giudice si sostituisca al Consiglio di Stato nel giudicare la fondatezza o meno del ricorso del Condominio al Giudice Amministrativo, fra l'altro incorrendo in evidenti infortuni giuridici alla luce della sentenza n. 4981/2014 del Consiglio di Stato, più volte menzionata.

In proposito, si noti che le iniziative del Condominio avevano avuto accoglimento nella sentenza n. 132/2011 di questa Corte d'Appello, I Sez. Civ. (All. 31 del fascicolo di primo grado, provvedimento abbastanza in sintonia con la menzionata decisione del Consiglio di Stato n. 4981/2014 testé menzionata), sentenza che il primo Giudice svaluta completamente, nonché nella menzionata ordinanza dello stesso Dott. Piana, nel quale si afferma esattamente l'opposto di quanto statuito ora nel decreto reclamato.

Si ritiene, pertanto, che il decreto per questa parte sia manifestamente infondato e da riformare.

**Sul punto 9.1 del Decreto impugnato.**

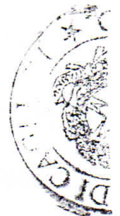
Si contestano le motivazioni di cui al punto 9 del Decreto impugnato.

In particolare il Collegio afferma che vi siano state ripetute violazioni amministrative e penali - indicate nei punti 2 e 3 del Decreto - nelle quali il Geom. Arca sarebbe incorso nell'esercizio del suo mandato.

Tale affermazione è del tutto priva di fondamento.

Tutte le iniziative cui i ricorrenti e il Collegio si riferiscono **sono infatti state oggetto di specifiche delibere da parte del Consiglio Direttivo o dell'Assemblea**. Anche in questo caso si rileva che **i relativi verbali non sono mai stati opposti o impugnati dagli odierni resistenti e che ad essi il Geom. Arca si è limitato a dare applicazione**.

In particolare, richiamando per comodità l'elencazione dei procedimenti contenuti nei punti 2 e 3 del Decreto impugnato, si precisa quanto segue:




- 2.3.1: in ossequio con il disposto dell'art. 20 del regolamento e nell'esercizio delle attribuzioni proprie dell'amministratore, la decisione di impugnare i provvedimenti con ricorso al TAR n. 1003/2010 è stata assunta dal Geom. Diego Arca di concerto con il Comitato Direttivo in occasione della riunione del 10.11.2010 (verbale n. 9 del 2010, all. 45 del fascicolo di primo grado) e di detta impugnazione si è dato conto in occasione della successiva assemblea del 22.1.2011 (pag. 10 del verbale, all. 1 del fascicolo di primo grado).

- 2.3.2, 2.3.3 e 2.3.4: tali azioni avevano ad oggetto non solo la tutela di beni condominiali, ma anche la cura dell'osservanza del

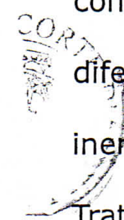
regolamento di Condominio, la prestazione dei servizi nell'interesse comune ecc. L'Amministratore poteva pertanto agire in giudizio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, rientrando detta azione tra le sue attribuzioni specifiche, come previsto dagli artt. 1130 e 1131 c.c. Tuttavia il geom. Arca ha prontamente informato il Comitato Direttivo in occasione della riunione del 20.4.2012, e quest'ultimo ha autorizzato l'amministratore a promuovere il suddetto ricorso al TAR Sardegna (si veda il verbale n. 19 del 2012, nonché il verbale n. 20 del 23.6.2012, all. 45 del fascicolo di primo grado), ciò in virtù della più ampia delega conferita dall'assemblea generale dei condomini del 2012 al Comitato Direttivo (pag. 13; delega peraltro già conferita al Comitato Direttivo in occasione dell'assemblea del 16.1.2010, pag. 16, all. 1 del fascicolo di primo grado). In merito alle spese legali relative ai suddetti procedimenti (All. 49 del fascicolo di primo grado ), esse sono state inserite, previa discussione con il Comitato Direttivo (verbale n. 2 del 7.11.2012, all. 45 del fascicolo di primo grado) nel bilancio consuntivo del 2011/2012, e dunque poste a carico del Condominio che le ha approvate in occasione assemblea del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado).

2.3.5: la decisione di proporre l'azione di usucapione definita con la sentenza 1384/12 è stata assunta con delibera del Comitato Direttivo nelle riunioni del 12.3.2010 e del 26.5.2010 (il quale successivamente, nella riunione del 10.7.2010, approvava le

procedure messe in atto dall'amministratore, verbali nn. 4-5-6 del 2010, all. 45 del fascicolo di primo grado). Detti atti sono stati ratificati da parte dell'assemblea generale dei condomini del 14.1.2012 (pag. 13, all. 1 del fascicolo di primo grado); peraltro l'amministratore ha riferito in merito a detta azione nel corso dell'assemblea del 2011 (pagg. 9 e 11; si veda altresì pag. 1 del verbale dell'assemblea del 14.1.2012).

<u>2.3.6 e 2.3.7</u>: il procedimento è stato promosso dall'amministratore senza che fosse necessaria l'autorizzazione dell'assemblea, rientrando l'azione in discorso tra le attribuzioni proprie dell'amministratore (sul punto si richiama la dottrina e la giurisprudenza indicata nella comparsa di costituzione e risposta nel primo grado, ovvero Terzago G., Il Condominio. Trattato teorico-pratico, VII ed., 2010, pag. 331; Triola R., Il nuovo condominio, 2013, pag. 1107; Cass. Civ., sez. II, 14.5.1990, n. 4117, Giur. it. 1991, I, 1, 956). Peraltro il Geom. Arca ha concordato l'esercizio di detta azione con il Comitato Direttivo e lo ha informato degli sviluppi del procedimento (si veda il verbale del C.D. n. 15 del 12.10.2011, all. 45 del fascicolo di primo grado), ed ha altresì informato i condomini della su descritta vicenda in occasione delle assemblee del 2011 (pag. 11 del verbale, all. 1 del fascicolo di primo grado) e del 2012, in occasione della quale l'azione dell'amministratore è stata approvata (pagg. 11-13 del verbale). Le relative spese legali (All. 49 del fascicolo di primo grado) sono state inserite, previa



discussione con il Comitato Direttivo (verbale n. 16 dell'11.11.2012, all. 45 del fascicolo di primo grado) nel bilancio consuntivo del 2010/2011, e dunque poste a carico del Condominio che le ha approvate in occasione dell'assemblea del 14.1.2012.

2.3.8 e 2.3.9: contrariamente a quanto afferma il Collegio nel Decreto odiernamente impugnato, il Comitato aveva dato mandato al Prof. Avv. Andrea Pubusa di agire in sede giudiziaria in relazione a tutti i lavori in corso nel parco di Torre delle Stelle. Ciò risulta chiaramente dal verbale n. 16 dell'11.11.2011 (all. 45 del fascicolo di primo grado); ed in ogni caso si osserva che la denuncia di nuova opera, essendo diretta a preservare la cosa comune da atti che possono danneggiarla, rientra fra gli atti conservativi che l'amministratore può e deve compiere anche in difetto di una deliberazione assembleare perché tale potere inerisce alla sua qualità e funzione (Terzago G., Il Condominio. Trattato teorico-pratico, VII ed., 2010, pag. 331; Cass. Civ. 22.3.2013 n. 7327, Diritto & Giustizia 2013). Sul punto è quasi superfluo precisare che l'autorizzazione a promuovere un giudizio comprende quella di proporre tutti i gravami che si dovessero rendere necessari. Quanto alle spese legali, esse sono state inserite, previa discussione con il Comitato Direttivo (verbale n. 2 del 7.11.2012, all. 45 del fascicolo di primo grado) nel bilancio consuntivo del 2011/2012, e dunque poste a carico del Condominio che le ha approvate in occasione assemblea del

12.1.2013.

2.4.1: il procedimento ha avuto ad oggetto opere realizzate nel 2005. L'ordine di demolizione non ha avuto alcun seguito in quanto, per l'esecuzione dei lavori, era stata ottenuta l'autorizzazione dal Genio Civile di Cagliari (All. 51 del fascicolo di primo grado). Di tale vicenda è stato costantemente tenuto informato il Comitato Direttivo (riunioni del 17.6.2005, 29.7.2005, 13.10.2005, 11.1.2006, verbali nn. 20, 21, 23 e 26 del 2005/2006, all. 45 del fascicolo di primo grado).

2.4.2: della vicenda e del relativo procedimento è stato tempestivamente informato il Comitato Direttivo in occasione delle riunioni del 27.8.2010, del 23.9.2010 e del 10.11.2010 (verbali nn. 7 , 8 e 9 del 2010, all. 45 del fascicolo di primo grado), il quale ha autorizzato la proposizione del ricorso al TAR Sardegna avverso il provvedimento di diniego di autorizzazione edilizia per doppia conformità.

2.4.3: si trattava di lavori di manutenzione ordinaria della rete viaria che non hanno comportato nessuna spesa per il Condominio e si precisa che il Comitato Direttivo è stato tempestivamente informato (in occasione della riunione del 21.12.2010, verbale n. 10, all. 45 del fascicolo di primo grado).

2.4.4: anche in riferimento a tali procedimenti, i lavori indicati altro non erano che lavori di ordinaria manutenzione della rete viaria. Le sanzioni sono state comminate solo formalmente al geom. Arca in quanto legale rappresentante del Condominio e per

attività, come è ovvio, poste in essere non direttamente da lui ma dagli operai stipendiati dal Condominio. Per tali lavori non vi era necessità di richiedere alcuna autorizzazione preventiva e del resto, fino all'irrigidimento dei rapporti con il Comune di Maracalagonis, essi sono sempre stati eseguiti dal Condominio, nonché sollecitati dall'amministrazione comunale (All. 16 del fascicolo di primo grado). Si precisa che l'amministratore ha sempre reso edotto il Comitato Direttivo delle sanzioni comminate agli operai e lo ha consultato nei casi in cui ha ritenuto di doversi opporre ad esse.

2.4.5: con riferimento all'impalcatura si tratta di opere autorizzate dal Comune di Maracalagonis a partire dal 2002 (All. 59 del fascicolo di primo grado). In generale, non si può certo pretendere che in un Condominio con le caratteristiche di quello in discorso l'assemblea possa deliberare anche in ordine alla elevazione del supporto per le proiezioni o all'apposizione di dissuasori di sosta, la cui esecuzione è implicita nella approvazione delle voci di spese relativa alle manifestazioni culturali ed alla gestione ordinaria.

2.4.6 e 2.4.7: da oltre dieci anni il Condominio ha sempre svolto gli spettacoli danzanti senza alcuna interferenza da parte del Comune di Maracalagonis, che peraltro li aveva espressamente consentiti con provvedimento del 2002 e che per gli anni successivi aveva ritenuto sufficiente la comunicazione da parte del Condominio del mancato mutamento dello stato dei luoghi,

del calendario delle manifestazioni e della documentazione relativa ai permessi SIAE (All. 59 del fascicolo di primo grado). L'Amministratore, dopo avere riferito quanto sopra al Comitato Direttivo (verbale dell'11.8.2012 n. 21, all. 45 del fascicolo di primo grado), ha presentato, d'accordo con il predetto Comitato, ricorso al TAR Sardegna avverso detta ordinanza (All. 59 del fascicolo di primo grado); detta azione, rientrando tra le attribuzioni proprie dell'amministratore, il quale è tenuto ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea (nella specie organizzare gli spettacoli oggetto di deliberazione) e a disciplinare la prestazione dei servizi nell'interesse comune, legittimamente poteva essere proposta dal geom. Arca senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

2.4.8: si tratta di una vicenda che nulla a che vedere con lo svolgimento del mandato di amministratore da parte del geom. Arca. L'area in discorso rientra nel territorio del Comune di Sinnai e non di Maracalagonis e per questa ragione essa non rientra affatto e non avrebbe potuto rientrare tra le aree cedute per opere di urbanizzazione primaria al Comune di Maracalagonis nell'ambito della lottizzazione "Cocco Giovanni e più", contrariamente a quanto riferito dai ricorrenti; la diffida indirizzata al Comune di Sinnai prodotta dai ricorrenti è pertanto del tutto destituita di fondamento ed attualmente pende un giudizio nanti al TAR Sardegna per la definizione dei suddetti rapporti tra le due amministrazioni comunali. Detta area pertanto

non è affatto a destinazione pubblica come sostenuto dai ricorrenti, bensì da sempre area privata, originariamente di proprietà della Orsa Minore Costruzioni s.r.l., la quale già dagli anni ottanta aveva raggiunto un accordo con il Condominio Torre delle Stelle che prevedeva la possibilità da parte dei condomini di utilizzare detta area quale parcheggio in cambio dell'impegno da parte del Condominio di provvedere alla pulizia e rimozione di erbacce e spazzatura. Il geom. Arca, unitamente al coniuge, ha acquistato dalla Orsa Minore Costruzioni parte di detta area nel settembre del 1992 (pur avendo stipulato l'atto pubblico soltanto nel 2012), quando ancora non amministrava il Condominio Torre delle Stelle. Soltanto a seguito dell'esecuzione di lavori nel parco da parte del Comune di Maracalagonis, il quale ha provveduto a recintare l'area nonché ad aprire un passaggio mediante cancello verso i lotti di proprietà dell'Orsa Minore Costruzioni e dei coniugi Arca, questi hanno provveduto a domandare al Comune di Sinnai l'autorizzazione ad apporre una recinzione e, ottenutala, hanno recintato l'area di loro proprietà.

Nessun conflitto di interessi è dunque ravvisabile nel caso concreto.

Il geom. Arca in merito a questa vicenda, pur estranea all'esecuzione del suo mandato, ha tuttavia riferito in occasione dell'assemblea del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado), al fine di rendere il più possibile trasparente il suo operato ai condomini.

Con riferimento ai procedimenti indicati nel punto 3 del Decreto odiernamente impugnato si precisa quanto segue.

- R.N.R. 1492/08 e 9427/09: si tratta di procedimenti nei quali il geom. Arca è stato querelato non in quanto soggetto privato ma in quanto amministratore del Condominio (All. 52 del fascicolo di primo grado); in entrambi i procedimenti il geom. Arca è stato assolto e le spese per la sua difesa, limitatamente al solo procedimento n. 1492/08 (pari ad €. 847,00, fattura dell'avv. Roberto Podda n. 19 del 24.11.2011), sono state portate all'attenzione del Comitato Direttivo che ha ritenuto di inserirle nel bilancio consuntivo del 2011/2012 (verbale n. 2 del 7.11.2012, all. 45 del fascicolo di primo grado) e sono state approvate dai condomini in occasione dell'assemblea del 12.1.2013.

- R.N.R. 187/2008: il procedimento fa riferimento all'ampliamento dell'impianto di clorazione. Esso, nel quale il Geom. Arca è stato imputato in qualità di Amministratore, è stato definito con sentenza di assoluzione a seguito dell'intervenuto accertamento di conformità delle opere. La questione è stata oggetto di discussione nel Comitato Direttivo del 16.1.2008 (Verbale n. 10, all. 45 del fascicolo di primo grado). La spesa di cui alle fatture dell'Avv. Roberto Podda dell'11.3.2009 e del 2.9.2009 è stata inserita nel rendiconto relativo al periodo 2008-09, approvato nell'Assemblea Condominiale del 16.1.2010 (All. 1 del fascicolo di primo grado).

- R.N.R. 2682/2009: il procedimento è stato avviato su querela del Geom. Arca in qualità di Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle ed è tutt'ora pendente. La questione è stata oggetto di discussione nel Comitato Direttivo del 22.8.2008 (Verbale n. 15, all. 45 del fascicolo di primo grado). La spesa di cui alla fattura dell'Avv. Podda del 15.12.2011 è stata inserita nel rendiconto relativo al periodo 2011-12, approvato nell'Assemblea Condominiale del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado).

- R.N.R.: 16853/2010: si tratta di procedimento che vede coinvolto il Geom. Arca in qualità di amministratore del Condominio. Nessuna condanna è allo stato intervenuta. La spesa di cui alle fatture dell'Avv. Roberto Podda del 2.7.2012 e del 3.10.2012 è stata inserita nel rendiconto relativo al periodo 2011-12, approvato nell'Assemblea Condominiale del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado).

- R.N.R. 15772/2011: si tratta di procedimento promosso dal sig. Angelini Ugo, la cui vicenda vede coinvolto il Geom. Arca in qualità di amministratore del Condominio. Il giudizio è tutt'ora pendente. La questione è stata oggetto di discussione nel Comitato Direttivo del 27.8.2010 (Verbale n. 7, all. 45 del fascicolo di primo grado). La spesa di cui alle fatture dell'Avv. Podda del 3.5.2012 e del 2.7.2012 è stata inserita nel rendiconto relativo al periodo 2011-12, approvato nell'Assemblea Condominiale del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado).

- R.N.R. 11645/2012: si tratta di procedimento per il quale è

stato dato incarico agli Avv.ti Roberto Podda e Rita Ibba. In relazione ad esso non è stato effettuato alcun pagamento.

- Con riferimento al procedimento per interruzione di pubblico servizio relativamente alla Farmacia Bianchini, in primo luogo si rileva che sono gli stessi ricorrenti in questo caso a precisare che tali fatti riguardano il resistente *"nella sua veste di amministratore"*; ma quel che è più importante è che il geom. Arca è stato poi assolto dalla Corte d'Appello di Cagliari con sentenza n. 14853 del 6.7.2011 perché il fatto non sussiste. E' sorprendente che il Collegio abbia fatto riferimento anche a questo procedimento posto che della predetta sentenza di assoluzione è stato dato atto nelle note autorizzate depositate dal Geom. Arca nel giudizio di primo grado.




* * * * * *

La ricostruzione di cui sopra relativa ai molteplici procedimenti richiamati nel Decreto impugnato dimostra non solo l'erroneità nella decisione del Collegio, ma addirittura la **carenza di presupposti** per l'accoglimento del ricorso di primo grado.

Si è ampiamente dimostrato, anche nel primo grado di giudizio, che il Geom. Arca ha dato ampia informazione al Comitato Direttivo ed all'Assemblea dei procedimenti e dei relativi costi, senza che alcun condomino abbia mai mosso alcuna contestazione.

Concludendo si osserva che non risponde al vero che il geom. Arca abbia assunto iniziative giudiziarie senza le necessarie

autorizzazioni dei condomini né che l'assemblea non sia stata informata delle procedure giudiziarie in corso, dal momento che i condomini sono sempre stati perfettamente a conoscenza dei suddetti procedimenti e dei problemi con le amministrazioni comunali di Sinnai e Maracalagonis, dei quali si discute ampiamente in ogni assemblea, pur se nei verbali è riportata una sintesi.

**SUL PUNTO 9.2 DEL DECRETO IMPUGNATO.**

Con riferimento al punto 9.2 si precisa che è del tutto regolare l'informazione sulle iniziative legali e sulle spese condominiali predisposta dal Geom. Arca. Sul punto si richiamano le considerazioni di cui al motivo precedente.

Seguendo l'ordine del Decreto impugnato, si rileva che il procedimento indicato al punto 9.2.1 è lo stesso già richiamato al punto 2.4.1. Esso, come detto, ha avuto ad oggetto alcune opere realizzate nel 2005 nell'alveo del Rio Gavoi. Su tale vicenda, come già rilevato, è stato costantemente tenuto informato il Comitato Direttivo (riunioni del 17.6.2005, 29.7.2005, 13.10.2005, 11.1.2006, verbali nn. 20, 21, 23 e 26 del 2005/2006). In ogni caso l'ordine di demolizione non ha avuto alcun seguito in quanto per l'esecuzione dei lavori in oggetto era stata ottenuta l'autorizzazione dal Genio Civile di Cagliari (All. 51 del fascicolo di primo grado).

Riguardo ai punti 9.2.2 e 9.2.3 siano concesse alcune precisazioni.

Come sopra rilevato l'Amministratore ha sempre dato comunicazione al Comitato Direttivo e all'Assemblea dei procedimenti da iniziare o pendenti e delle relative spese. Le informazioni potevano pertanto essere ottenute partecipando alle assemblee o rivolgendosi ai Rappresentanti di Zona. **Ciò che evidentemente i ricorrenti non hanno mai fatto, sostenendo addirittura gli stessi l'inesistenza del Condominio e non partecipando mai, salvo rari casi, alle assemblee ed alle attività dello stesso**.

Peraltro si respinge l'asserita scarsa trasparenza della gestione contabile del Condominio; l'amministratore ha sempre assolto il proprio dovere di informazione dei condomini con l'invio, contestualmente all'avviso di convocazione delle assemblee, del conto consuntivo con la relazione di certificazione del Revisore Contabile dott. Guido Cogotti (nominato dall'assemblea, il quale provvede alla verifica dei valori esposti nel conto consuntivo con riferimento ai documenti amministrativi), del piano di riparto consuntivo, del conto patrimoniale, dell'elenco dei fornitori, oltre che del bilancio preventivo (All. 35 del fascicolo di primo grado).



La documentazione contabile, oggetto di esame da parte del Revisore, è sempre stata a disposizione dei condomini (ancora all. 35 del fascicolo di primo grado; peraltro **anche in occasione dell'assemblea del 12.1.2013** – si veda pag. 5 del verbale, all. 1 del fascicolo di primo grado – **si è ribadito che le pezze giustificative di spesa sono consultabili presso**

**l'amministrazione condominiale e che di esse si può ottenere copia, naturalmente sostenendo le spese necessarie**) e si sottolinea che **mai i ricorrenti hanno richiesto, prima della assemblea del 12.1.2013 né successivamente** (fatta eccezione per l'ing. Juri Iurato, il quale ha potuto prendere visione e ha ottenuto copia della documentazione, all.ti da 38 a 43 del fascicolo di primo grado; o ancora, ma limitatamente ad un precedente esercizio, la Verant Immobiliare ha chiesto e ottenuto la copia dei documenti richiesti, all. 37 del fascicolo di primo grado) **di esaminare detta documentazione, e che mai l'amministrazione condominiale ha negato la visione della documentazione contabile ad alcuno**.

Ad ogni modo occorre precisare che la documentazione contabile di un Condominio così vasto è costituita, per ciascun esercizio, da migliaia di pezze giustificative, e che non è certamente possibile per l'amministratore predisporre le copie di tali documenti per ciascun condomino, sia per ragioni di tempo che di costi, e dunque sarebbe impensabile allegare al rendiconto i giustificativi delle spese sostenute.

Non può essere dunque attribuito all'amministratore alcun difetto di informazione, che invece è riferibile esclusivamente ai ricorrenti (non essendo necessario che le singole voci di bilancio siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa).

Con particolare riferimento al punto 9.2.3 del Decreto impugnato, si rileva che, in virtù di quanto sopra accennato, non è dato rilevare alcuna violazione in capo al Geom. Arca.

Egli, in primo luogo, ha effettuato, come detto, tutte le comunicazioni al Comitato Direttivo ed all'Assemblea che, in ogni caso, hanno autorizzato o ratificato le spese relative ai procedimenti giudiziari intrapresi.

Con specifico riferimento alle autorizzazioni provenienti dal Comitato Direttivo, si rileva che esse sono state date all'Amministratore in osservanza del Regolamento Condominiale e, sempre in osservanza dello stesso, sono state eseguite dal Geom. Arca.

Non vi è peraltro alcuna irregolarità nel sistema delineato dal predetto regolamento. Come sopra precisato, infatti, **tutte le decisioni assunte e le spese disposte costituivano oggetto di specifiche delibere che erano nella totale disponibilità dei condomini**. Ad integrazione si consideri che, a partire dall'anno 2012, tutte le comunicazioni e tutti gli atti, comprese le spese dettagliate, sono costantemente pubblicate nel sito del Condominio all'indirizzo http://www.condominiotorredellestelle.org. Si tratta di un mezzo che consente di informare costantemente i condomini e di evitare le insostenibili spese di invio su cui si è detto poco sopra.



**La creazione di questo sito comprova l'assoluta volontà del Geom. Arca di dare la più assoluta trasparenza alla**

**gestione del Condominio, e di per sé inficia le censure dei ricorrenti e le considerazioni sul punto del primo Giudice.**

In ogni caso, come ribadito all'assemblea del 12.1.2013 (All. 1 del fascicolo di primo grado), **tutti i documenti e le pezze giustificative di spesa sono a disposizione dei condomini che possono chiederne copia all'Amministratore.**

In conseguenza, ciascun condomino è posto in ogni momento nelle condizioni di contestare o dissociarsi le decisioni del Condominio nelle sue articolazioni. Ciò, a maggior ragione, con riferimento all'ipotesi prevista dall'art. 1132 c.c.

**Il fatto che gli odierni reclamati non abbiano avuto conoscenza dei predetti atti costituisce una loro mancanza che, evidentemente, non può essere imputata all'Amministratore.**

Con riferimento al punto 9.2.4 si richiama quanto sopra rilevato in relazione ai punti 2.3.8 e 2.3.9 e si ribadisce che, contrariamente a quanto afferma il Collegio nel Decreto odiernamente impugnato, il Comitato aveva dato mandato al Prof. Avv. Andrea Pubusa di agire in sede giudiziaria in relazione a tutti i lavori in corso nel parco di Torre delle Stelle. Ciò risulta chiaramente dal verbale n. 16 dell'11.11.2011 (all. 45 del fascicolo di primo grado). In ogni caso, vertendosi in materia di denuncia di nuova opera, poiché tale azione è diretta a preservare i beni comuni da atti che possono danneggiarla, tale azione rientra fra gli atti conservativi che l'amministratore può e

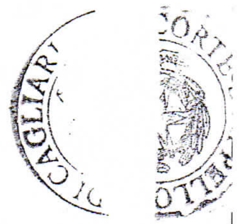
deve compiere anche in difetto di una deliberazione assembleare perché tale potere inerisce alla sua qualità e funzione.

In virtù di quanto sopra le contestazioni mosse al Geom. Diego Arca nel punto 9 del Decreto impugnato sono del tutto prive di fondamento.

**SULLA CONDANNA ALLE SPESE.**

E' del tutto censurabile, infine, la condanna alle spese disposta con il Decreto impugnato. Essa è motivata dalla natura contenziosa della causa e dalla elevata conflittualità tra le parti.

Il Collegio non ha invece considerato l'elevata complessità della presente vicenda, con riferimento alla particolare natura ed alle dimensioni del Condominio. Non ha nemmeno considerato l'articolazione e la complessità di tutti i procedimenti di cui è parte il Condominio o il Geom. Arca nella sua qualità di Amministratore.



Un esame più equanime avrebbe perlomeno condotto il Giudicante di primo grado a compensare le spese di giudizio.

* * * * * *

**ISTANZA DI SOSPENSIONE.**

In virtù di quanto sopra, si chiede che questa Ecc.ma Corte d'Appello voglia sospendere *inaudita altera parte* il Decreto del 6.10.2014 pronunciato nella causa civile iscritta al n. R.G. 2039/2013 V.G. con il quale è stata disposta la revoca del Geom. Diego Arca dalla carica di Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle.

L'istanza è giustificata dal fatto che, nelle more della decisione del presente reclamo, l'assemblea condominiale potrebbe provvedere alla nomina di un nuovo amministratore. In alternativa tale nomina potrebbe avvenire a seguito di ricorso giurisdizionale anche di uno solo dei condomini ai sensi dell'art. 1129 c.c.

Quanto sopra, nell'ipotesi di accoglimento del presente reclamo, determinerebbe un danno grave e irreparabile in primo luogo al Condominio di Torre delle Stelle, il quale si troverebbe nella situazione, alquanto complicata, di dover revocare il nuovo amministratore per ripristinare nella carica il Geom. Diego Arca.

Inoltre, fino all'eventuale nuova nomina, la mancanza di amministratore in un condominio delle dimensioni di quello in discussione, determinerebbe una gravissima paralisi, posto che non potrebbe essere garantito l'adempimento di tutta la enorme mole di pratiche che quotidianamente devono essere sbrigate (pagamento dei dipendenti, contributi previdenziali, tasse e imposte ecc.), con conseguenze, anche economiche, di ingente gravità.

* * * * * *

Tutto ciò premesso, il Geom. Arca, come sopra rappresentato e difeso,

**chiede**

che la Corte d'Appello Ecc.ma, in riforma dell'impugnato Decreto, voglia, previa sospensione:

- dichiarare infondato il ricorso di primo grado presentato dai condomini Enas e più;

- per l'effetto, riformare integralmente il decreto reclamato, confermando nella carica di Amministratore del Condominio di Torre delle Stelle il Geom. Diego Arca.

Con vittoria di spese ed onorari dei due gradi di giudizio.

Si allega il fascicolo di primo grado unitamente a copia del Decreto impugnato.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 115/2002 si dichiara che la presente causa è di valore indeterminato e pertanto soggetta al pagamento del Contributo Unificato per l'importo di € 147,00.

I difensori dichiarano di voler ricevere ogni comunicazione al numero di fax 070485840, oppure tramite gli indirizzi di posta elettronica certificata prof.avv.andreapubusa@pec.it e avv.paolopubusa@pec.it.



Cagliari, 17.10.2014

Avv. Prof. Andrea Pubusa

Avv. Paolo Pubusa

*PROF. AVV. ANDREA PUBUSA* — *AVV. PAOLO PUBUSA*

*Ordinario di Diritto Amministrativo*
*Facoltà di Giurisprudenza*
*dell'Università di Cagliari*

Via G.B.Tuveri n. 84
09129 CAGLIARI
Tel. e Fax 070.485840 – 070.401457

Cagliari, 30.11.2010

Racc. a.r.

Gentile Signora
Dr.ssa Antonella Corona
Sindaco di Maracalagonis
Via Nazionale n. 49
09040 **Maracalagonis**

**OGGETTO: RISOCONTRO NOTA 26-29.11.2010, PROT. N.16330**

Riscontro la Sua del 26 u.s. per significarLe che il Tar con l'ordinanza n. 402/2009 – contrariamente a quanto Lei assume - non "*ha ordinato al Comune di prendere in carico tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione*", ma ha disposto che il Comune "*intraprenda le iniziative necessarie*" "*a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate, nell'ambito della Convenzione*" con la Soc. Immobiliare Torre delle Stelle.
Ora, poiché l'attuale assetto è fissato dalla Convenzione è evidente che la modifica di questa non può che avvenire attraverso la stipula di altra Convenzione, che è quanto ripetutamente il Condominio ha chiesto – anche mio tramite – senza alcuna risposta. Inoltre, come enunciato dal Condominio nella nota 18.8.2008 a firma dell'Avv. P. Franceschi, cui si rimanda, gran parte delle opere idrauliche, regolarmente autorizzate dal Comune, sono state realizzate dopo la predetta Convenzione, e dunque non sono ricomprese nella menzionata ordinanza del Tar. Pertanto, il Condominio, mentre non può aderire alla Sua richiesta del tutto *extra ordinem*, si dichiara disponibile a dialogare col Comune per definire e/o ridefinire convenzionalmente la materia secondo legge.
Con l'occasione Le rappresento, per l'ennesima volta, la necessità di un esame congiunto anche degli altri problemi fonte di contrasto fra le parti, onde pervenire ad un assetto condiviso dei rapporti reciproci nel comune interesse.
La invito pertanto a contattare questo Studio per concordare un calendario di incontri col Condominio.
Preavviso che, in mancanza, ogni forzatura dell'Amministrazione verrà prontamente contrastata davanti alla competente Autorità giudiziaria, con ogni conseguenza a Vs. carico.

Distinti saluti

Prof. Avv. Andrea Pubusa



# CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Il Presidente della I Sezione

*****

**R.R. N.** 178 / 2014

Cron n. 1839/2014

Letto il ricorso che precede

Visto l'art. ______ c.p.c.

**ordina**

la comparizione delle parti dinanzi al Collegio in Camera di Consiglio AI SOLI FINI DELLA TRATTAZIONE SULL'ISTANZA DI SOSPE

all'udienza del 15/1/2015 dinanzi alla Corte, ad ore 9,45,

nominando relatore il Consigliere dott. T. Marongiu

Dispone che la notifica sia effettuata entro il 19/12/2014

Cagliari ______

**IL PRESIDENTE**

Depositato in Cancelleria

28 NOV. 2014

Il Cancelliere

RELAZIONE DI NOTIFICAZIONE.

Richiesto dal Prof.Avv. Andrea Pubusa e Avv. Paolo Pubusa, come sopra, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte d'Appello di Cagliari, ho notificato l'atto che precede, mediante consegna di copia di esso conforme all'originale a:

1) **GIOVANNI ENAS, TACCI PAOLA, MELONI OSCAR, MOSCA TELMA, PIRAS PIETRO, ANGELINI UGO, PILLONI LUIGIA, LODDO ALFREDO, ANDREINI GABRIELLA, FAIS LUCIO, SERRA ANTONIO, SECCI MARCO, PICCI GIULIANA, CAU IGNAZIA, GESSA RAIMONDO, MELIS GABRIELLA, FARCI SISTO, COCCO PIETRO, BERTOLINO FRANCESCO, CUCCU FRANCESCO, MASCIA ENNIO, PILIA FRANCO, PILIA BARBARA, ZAZZARO MARIA, DEIDDA MARCELLO, PALA SALVATORE, ARRU CARLO, PILIA RINALDO, PORRU GIOVANNA, PORRU ALDO, BISTRUSSO ANNA MARIA, VACCA DELFINA, CUGURULLO ALESSANDRA, RUSSO MARGHERITA, CINELLU GIUSEPPE, ERIU RITA, MINORE ARMANDO, SCHINTU GIOVANNA, ARGIOLAS ITALO, SPANU ROSANNA, SPANO CARLO, MANCA MARCELLINA, TARTARA LAURA, RUBIU INES, IURATO JURI, FRAU ANNA, GIUBILEO FRANCESCO, GREEN RALPH, COLUMBANU MARIA LETIZIA, MARINELLA ROSA, DEPLANO RINALDO, RISALVATO IGNAZIO, PAGANI ANGELO, CICALESE MATTEO, MELIS SANDRA, SCAMUTZI SIRO, PAMBIRA PIERPAOLO, IURATO ILARIA, MURRONI ALESSANDRA, BONOMO BENITO, MURRONI GABRIELLA, PIRODDI ANNA ROSA, BUCARELLI DARIO, VILLA VALENTINO, BIZZO ANGELO RENATO, MACIS FRANCA, PINTUS EFISIO, USAI ANTONIO E CARDIA PAOLO,**

rappresentati e difesi dagli AVV.TI CARLO TACK E ALESSANDRO DEDONI, NEL DOMICILIO ELETTO IN CAGLIARI, PIAZZA REPUBBLICA N. 19 *presso lo studio dell'Avv. Alessandro Dedoni*, ed ivi a mani di LAURA LOBINA

Impiegato incaricato, tale qualificatosi, che ne cura la consegna.

CA 10/12/14

CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
Uff. Unico Notificazioni
*Spanu Pasqua*
UFFICIALE GIUDIZIARIO